



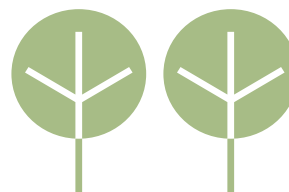
ÅRSREDOVISNING
2016





Innehåll

| | |
|----------------------------------------|----|
| Stenungsundshem i siffror | 2 |
| VD har ordet | 4 |
| Året som gått | 6 |
| Utblick 2017 | 7 |
| Vision, strategi och mål | 8 |
| Våra värderingar | 9 |
| Fokusområde – Bostadsförsörjning | 10 |
| Fokusområde – Kund | 11 |
| Fokusområde – Utveckling | 12 |
| Fokusområde – Ägare/ekonomi | 13 |
| Fokusområde – Medarbetare | 14 |
| Styrelse, ledningsgrupp | 15 |
| Förvaltningsberättelse | 16 |
| Resultaträkning | 21 |
| Balansräkning | 22 |
| Eget kapital | 24 |
| Kassaflödesanalys | 25 |
| Redovisnings- och tilläggsupplysningar | 26 |
| Revisionsberättelse | 33 |
| Granskningsrapport | 36 |
| Femårsöversikt | 37 |
| Fastighetsinnehav 2016 | 38 |
| Fastighetsområden | 40 |



Stabila siffror.

Stenungsund

Befolkning

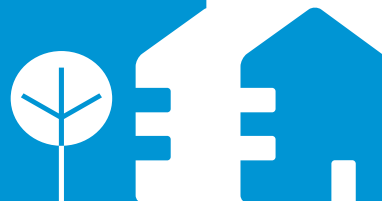
25 500

Största arbetsgivare

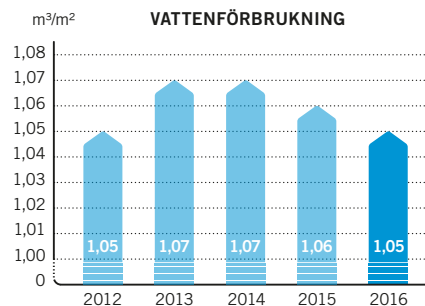
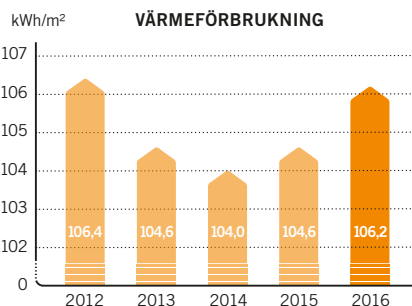
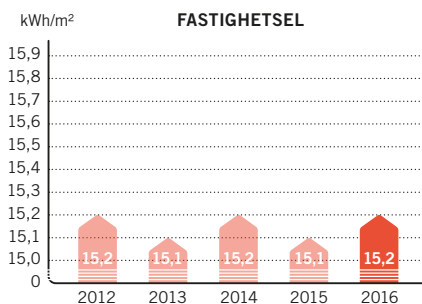
den kemiska industrin,
tätt följd av kommunen

Stenungsundshem

| | |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Antal lägenheter | 1 980 |
| Antal hyresgäster | ca 3 900 |
| Total ägd yta | ca 157 500 kvm |
| Extern förvaltd yta (åt Stenungsunds kommun) | ca 145 000 kvm |
| Uthyrningsgrad | 99,9% |
| Av & omflyttning | 11,32% |
| Antal anställda den 31 december | 35 |




| | |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Omsättning | 183 017 tkr |
| Årets resultat före skatt | 30 149 tkr |
| Driftkostnader | 71 842 tkr (456 kr/kvm) |
| Reparations- och underhållskostnader | 35 229 tkr (224 kr/kvm) |
| Hyresökning | 0,7 % |
| Direktavkastning på bedömt marknadsvärde | 4,4 % |
| Soliditet | 37,6 % |



Stenungsund och Stenungsundshem i fler siffror.

boendetid



Genomsnittlig boendetid hos Stenungsundshem

7,7 år

felanmälan




Antal ärenden inkomna via felanmälan 2016



6931




utomhus



Antal meter staket som byggts på Vita Hasselbacken i år

754

73 kubikmeter täckbark har använts i alla våra rabatter och planteringar

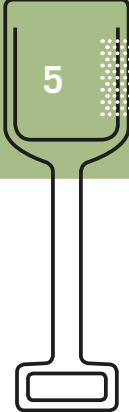


Antal ton påfylld dämpsand runt gungor med mera på våra lekplatser

58

Antal ton påfylld leksand på lekplatser

5



våra hyresgäster

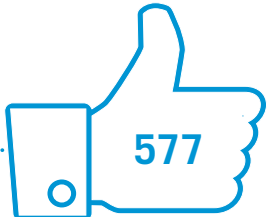


Antal hyresgäster som beställt nya vitvaror som tillval under 2016

82

Antal gillare på Facebook per den 31 dec 2016

577



Ansvar för Stenungsund.

Den absolut viktigaste frågan för Stenungsund och Stenungsundshem är bristen på bostäder, och i synnerhet då hyresrätter. Hyresrätten spelar en betydande roll på bostadsmarknaden med de kvalitéer som den har.

Ingen kapitalinsats krävs och det är ett bekymmersfritt boende. Dessutom har hyresrätten en ”bindningstid” på enbart tre månader. Detta flexibla boende är viktigt för rörligheten, om det är en fungerande marknad i balans. Tyvärr har vi inte detta idag. Vi har långa bostadsköer och rörelsen på hyresrättsmarknaden blir mindre och mindre. Idag har vi flera tusen i bostadskön och ett högt kvarboende.

”Hyresrätten spelar en avgörande roll på bostadsmarknaden med de kvalitéer den har.”

ANSVAR FÖR ATT BYGGA

Allt som oftast hörs i debatten frågan: varför byggs det inte billiga lägenheter till ungdomar? Jag tycker att denna fråga bygger på ett feltänk. Det viktigaste är att det byggs, över huvud taget. Om alla krafter, såsom fastighetsbolag, byggindustrin och inte minst kommunernas samhällsbyggnadsfunktioner, gör allt för att bygga så många nya bostäder som möjligt kommer det i slutändan, med hjälp av bland annat flyttkedjor, att genereras ”begagnade”, billiga bostäder till ungdomar. Tyvärr har vi höga byggkostnader idag och branschen kommer inte att kunna bygga nya, billiga lägenheter. På samma sätt som Volvo inte kommer att kunna producera nya, billiga bilar till artonåringar med nytt körkort. Däremot kan dessa unga, i många fall, säkerligen köpa en begagnad, billig bil. Och vara mycket nöjd med denna eftersom det är första bilen. Jag tror att vi måste tänka så här även i bostadsbranschen.

Under året som gått har vi tagit ett stort steg framåt i vårt projekt Solgårdsterrassen. Planprocessen för detta projekt har varit långdragen, bland annat på grund av överklaganden. I slutet på året kunde vi med glädje utse Peab som partner i vår fortsatta process. Under 2017 ska vi tillsammans utveckla området med 270 bostäder varav cirka 30 % hyresrätter och vi planerar för byggstart under sommaren.

På Hasselhöjden har kommunen mycket framgångsrikt arbetat med att ta fram en ny detaljplan med cirka 350 bostäder. Eftersom Stenungsundshems område Hasselbacken ligger i direkt anslutning kommer flera av de nya bostäderna

att byggas av oss. Detta i form av nya hus på vår mark men också påbyggnad av befintlig bebyggelse. Även detta är mycket glädjande.

Mindre glädjande har då arbetet med detaljplanerna på Koppersvägen och Kristinedalsplanen varit. Det har varit många inblandade med många olika synpunkter så vi har inte kommit fram alls så långt som vi hoppats och planerat. Lite mer proaktivitet och engagemang från kommunens sida hade uppskattats av såväl Stenungsundshem som de bostadssökande.

ANSVAR FÖR SAMHÄLLET

En annan viktig fråga för oss som allmännyttigt bostadsbolag är att arbeta med trivsel, trygghet och integration i våra bostadsområden. Tillsammans med kommunen har vi under året gjort en omstart med arbetet i samverkansgruppen Hasselbacken i utveckling. Jag ser det som mycket viktigt att vi arbetar proaktivt med Hasselbackeområdet, både med mjuka och hårda frågor. Exempelvis har vi genomfört en familjedag med syfte att ta reda på vad de boende vill att vi utvecklar i området och en lekpark modell större kom högt på önskelistan. Dessutom har vi invigt Hasseltorget, en ny mötesplats med ett konstverk som central punkt. Jag är övertygad om att vårt engagemang bidrar till att Hasselbacken även fortsättningsvis ska vara ett område att trivas i.

Med anledning av det stora antalet nyanlända som kommit till Stenungsund under 2015 och 2016 har vi på Stenungsundshem tagit ett proaktivt bostadsförsörjningsansvar. Som stöd till kommunens arbete med att få fram bostäder till nyanlända har vi fördubblat antalet lägenheter till enheten för nyanlända. Dessutom har vi gjort uppehåll med försäljning av lediga hus på Fridhem, istället blir dessa lägenheter också ett tillskott för nya familjer i kommunen.





Jag önskar att alla dessa nya kommuninvånare ska känna sig välkomna till Stenungsund.

TILL SIST

Efter sex spännande och innehållsrika år är det dags för mig att lämna Stenungsundshem. Jag lämnar ett bolag med gott rykte och kundnöjdhet i toppklass. Dessutom med god ekonomi och många nyproduktionsprojekt på gång. Stenungsundshem är väl rustat inför framtiden.

Jag vill rikta ett stort och innerligt tack till Stenungsundshems personal som har all anledning att vara stolta över sitt arbete för att våra hyresgäster ska känna trygghet och trivsel i sina hem. Vi är faktiskt en bra bit på väg mot vår vision *Det bästa boendet i regionen!*

Ulf Lindén

Flera glädjeskutt.



Sedan 2007 har vi arbetat med projektet Solgårdsterrassen. Därför var det extra roligt att vi under hösten äntligen kunde upphandla en partner för att förverkliga det nya bostadsområdet. I december blev det klart att det blir Peab, som i partneringsform kommer att bygga Solgårdsterrassen med oss.

Resultatet från Hyresgästföreningens egen medlemsundersökning kom under hösten. Vi blev både stolta och glada över en hedrande fjärdeplacering bland alla de privata och allmännyttiga bostadsföretagen i västra Sverige. Det är ett kvitto på att det lönar sig att arbeta aktivt med boinflytande, trivsel och ständig förbättring – och en sporre att fortsätta på den inslagna vägen.

UTVECKLING MED HJÄRTAT

Den utvecklingsplan för boinflytande vi tillsammans med Hyresgästföreningen sjösatte under våren 2016 har bidragit till att många hyresgäster känner större delaktighet. Ambitionen är och har varit, att tillsammans skapa aktiviteter och projekt som involverar och engagerar hyresgästerna, men också att utveckla de samarbetsformer som redan idag finns till att fokusera på strategiska framtidsfrågor.

KLIMATSMART PLANERING

Ett av våra fokusområden under 2016 var klimat och miljö. Vi formulerade om vår miljöpolicy och våra miljömål och på dem byggde vi sedan en ambitiös miljöplan. Startskottet för den blev miljödiplomeringsen, som blev klar under januari 2017.

Studiebesök på lekplatser hos kollegorna på Uddevallahem var uppskattat av barnen som deltog i inflytandeprojektet "Barnens samråd".



Vi bygger för framtiden.

Under våren 2017 kommer vi att arbeta med detaljplaneringen av det nya bostadsområdet Solgårdsterrassen tillsammans med Peab. Löper planeringsarbetet på som vi tror och hoppas, kan vi sätta spaden i marken under sommaren. Av Stenungsundshem som organisation kommer projektet att kräva mycket nytänkande och konstruktiv dialog i och med den nya samarbetsformen partnering. Ambitionen är att Solgårdsterrassen ska bli ett unikt område, som kan bli en förebild för nybyggnation även på andra platser.

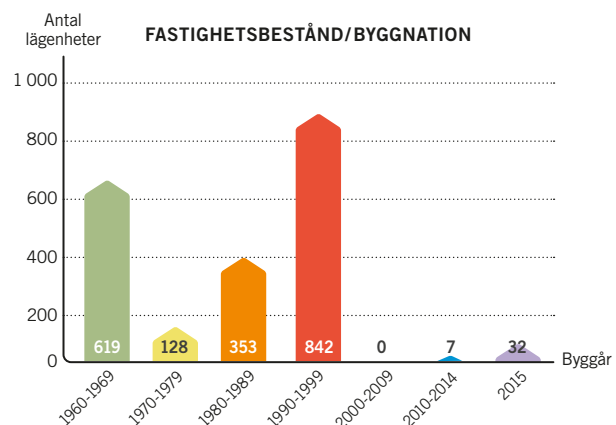
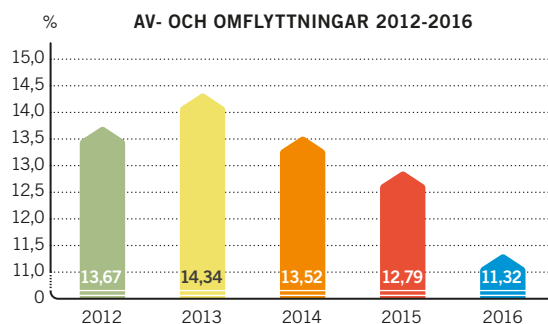
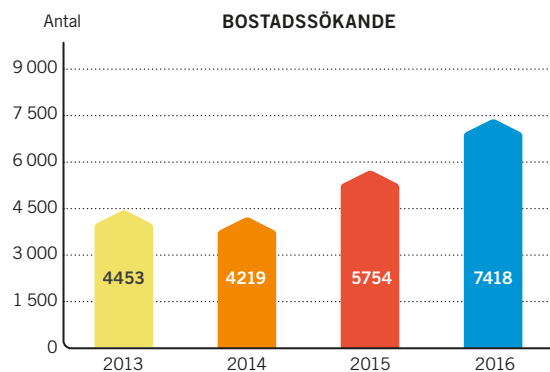
En utmaning, som inte är ny för oss men som hela tiden blir viktigare, är att bygga ännu fler bostäder. Befolkningen i kommunen ökar och så gör även de bostadssökande. Att bygga bostäder som samtidigt har rimliga hyror, är en ekvation som är svår att få ihop. Dessutom kräver nyproduktion att planprocessen är smidig och effektiv, vilket tyvärr inte hör till vanligheterna.

ANSVAR SOM FÖDER STOLTHET

Under året kommer vi ännu närmare våra hyresgäster. Den förändring av organisationen som genomförs i början av året betyder att varje fastighet kommer att få en ansvarig förvaltare och fastighetsvärd. Vi hoppas och tror att ansvarskänslan och stoltheten hos de enskilda medarbetarna kommer att öka. Samtidigt kan vi bättre undvika att synpunkter från hyresgäster eller brister i fastigheten hamnar mellan stolarna.

Vi kommer under 2017 med all sannolikhet att påbörja etableringen av ett antal bostäder för nyanlända i form av tillfälliga moduler i området kallat Kvarnängen. Här blir utmaningen att göra området till ett trivsamt, tryggt och välkomnande bostadsområde, trots dess tidsbegränsade och relativt enkla karaktär. Att verka för inkludering och samhörighet – och motverka segregation även i våra befintliga bostadsområden kommer att fortsätta vara ett av våra viktigaste mål.

Att värna vårt klimat blir allt viktigare för alla företag. I vårt uppdrag finns tydliga mål kring ekologisk hållbarhet. Vår nya miljöplan, som arbetades fram under 2016, ska nu bli verklighet. Det är ett både spännande och meningsfullt arbete, som vi nu ser fram emot.



Fokus framåt.

Grunden till Stenungsundshems affärsidé och mål utgår ifrån vår ägares, Stenungsunds kommuns, styrdokument. De är "Vision 2035" och dess inriktningsmål för framtiden samt kommunfullmäktiges ägardirektiv till bolaget.

På vilket sätt dessa styrdokument påverkar beslut och styr verksamheten mer konkret diskuteras i tät dialog mellan vd, styrelse och kommunstyrelsens representanter, i det vi kallar ägardialogen.

Våra värderingar – omtanke, öppenhet och stolthet – beskriver det förhållningssätt vi har med oss i vår verksamhet och i alla våra relationer. Står vi inför beslut är det dem vi använder för att välja väg.

Affärsplanen för 2016-2019 visar mer konkret på vägen framåt. De delar av verksamheten där vi upplever att vi har stora utmaningar eller vill lägga extra resurser, kallar vi våra fokusområden. De är Bostadsförsörjning, Kund, Utveckling, Ägare/ekonomi och Medarbetare. För varje fokusområde har vi strategiska mål.

Med de strategiska målen som grund tar vi, i ett gemensamt arbete, fram de årliga målen. De bryts i arbetsgrupperna ner till hanterbara aktiviteter som vi kan tidsätta och ansvarsfördela. Styrkan i att arbeta på detta strukturerade sätt, är att vi kan mäta och följa upp att vi verkligen tar oss mot det önskade läget.



vår affärsidé

Stenungsundshem ska aktivt främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktivt och hållbart boende för alla.

Tillsammans med kommunen ska vi också förvalta och aktivt utveckla effektiva lokaler för Stenungsunds kommun.



vår vision

Vi ska erbjuda det bästa boendet i regionen genom att skapa trivsel och stolthet hos våra hyresgäster.

Vi ska också vara den mest engagerade och innovativa partnern till kommunen för en effektiv och hållbar lokalförsörjning.



Våra värderingar.

Våra värderingar ligger till grund för allt vi gör, hur och vilka beslut vi fattar och hur vi uppträder i kontakten med våra hyresgäster. Vi sammanfattar dem i värdeorden Omtanke, Öppenhet och Stolthet. Värdeorden och dess förklaringar har styrelse, ledningsgrupp och personal tagit fram genom ett gemensamt arbete.



omtanke

För oss innebär OMTANKE att:

- respektera att våra bostäder är människors hem, en plats för trygghet och välbefinnande
- behandla alla människor med hänsyn och respekt, oavsett deras bakgrund
- bidra till att skapa trivsel och gemenskap på arbetsplatsen

öppenhet

För oss är ÖPPENHET att:

- hyresgästen har inflytande över sitt boende
- ge tydliga besked, vara lätta att nå och alltid återkoppla
- affärsmässighet och god etik präglar arbetet

stolthet

För oss innebär STOLTHET att:

- ge service med hög kvalitet och engagemang
- som allmännyttigt bolag samarbeta med föreningar, hyresgäster, kommun och näringsliv för att utveckla samhället Stenungsund
- sträva mot att ekologisk hållbarhet genomsyrar vardagen

Bostadsförsörjning.

Stenungsund är en kommun dit många vill flytta. Kommunens eget mål är att öka med 10 000 invånare fram till 2035. Då krävs fler bostäder där människor vill bo. Vi vill vara en aktiv del i kommunens bostadsförsörjning genom att bygga motsvarande två ”Kombohus Plus” årligen.

EFFEKTIVA PLANPROCESSER

Genom dialog med kommunens tjänstemän, speciellt inom plan- och byggavdelningen, arbetar vi för att tillsammans hitta en process som leder fram till snabbare byggstartar.

Under året har vi haft regelbundna möten med enheten för samhällsbyggnad, vilket vi tror är ett bra sätt att få en konstruktiv dialog. Detta arbete till trots, har vi inte lyckats med att komma fullt så långt med våra byggprojekt som vi önskat.

SPADEN I MARKEN!

Under 2016 har vi arbetat aktivt med nyproduktionsprojekt i flera olika faser. Detaljplanen för Solgårdsterrassen blev godkänd i högsta instans i december 2015. Under hösten upphandlades projektet och Peab blev den partner som tillsammans med oss kommer att förverkliga det nya bostadsområdet. Här kommer cirka 270 lägenheter att byggas, varav ungefär en tredjedel blir hyresrätter. Vi planerar för ett första spadtag sommaren 2017. Då kan de första inflyttningarna ske kring årsskiftet 2018/2019.

På Koppersvägen planerar vi för ett så kallat ”Kombohus Mini”. Under året har lösningen av trafikfrågan kring vägen

och skolan varit i fokus, vilket har varit en förutsättning för att projektet ska lyckas. Vi räknar med att detaljplanen kan godkännas under 2017.

Den relativt centralt belägna grusplanen vid Kristinedalsskolan lämpar sig bra för ett antal byggnader av typen Kombohus. Här pågår en dialog med Stenungsunds kommun, som vi hoppas kan resultera i ett förslag till detaljplan under 2017.

SAMARBETSPROJEKT STENUNGSUNDS KOMMUN-STENUNGSUNDSHEM

Stenungsunds kommun och Stenungsundshem har sedan 2015 en gemensam projektavdelning. Samarbetet innebär att vi får stora samordnings- och kommunikationsfördelar, med en effektivare verksamhet som resultat.

Hasselhöjden är ett spännande område, högt beläget i Hasselbacken med en detaljplan som medger cirka 350 lägenheter, däribland äldreboende, bostadsrätter och hyresrätter. Stenungsunds kommun driver detaljplanarbetet, men en del av planen ligger på Stenungsundshems mark. Därför har vi varit aktiva i det arbetet, bland annat för att informera och skapa dialog med de hyresgäster på våra områden som kommer att beröras av byggnationen.

Behovet av bostäder till nyanlända resulterade under året i att Stenungsunds kommun började planera för tidsbegränsade bostäder på området mitt emot Nösnäsgymnasiet, kallat Kvarnängen. Det planerade boendet ska i så fall förvaltas av Stenungsundshem. Dessvärre överklagades bygglovets och i skrivande stund avvaktar man fortfarande beslut från Länsstyrelsen.

Under året startade byggnationen av ytterligare en etapp av Stenungsund Arena. Första delen är den redan färdiga ishallen, denna utgörs av en ny simhall. När den är färdig kommer den totalt sett inrymma en multisportanläggning med ishall, simhall, föreningslokaler, gym, föreläsningssalar och café. Arenan ägs av Stenungsunds kommun och kommer att förvaltas av Stenungsundshem.



Koppersvägen och Bergsvägen från luften.



Kund.

Vi vill att våra hyresgäster ska uppleva stor nöjdhet och trivsel i sitt boende hos oss. Vartannat år frågar vi hyresgästerna vad de tycker om sitt boende i vår kundenkät. Alla synpunkter och förslag blir till underlag i en aktivitetslista, som vi sedan arbetar med fram till nästa enkät. Bland de förbättringar vi gjort under året kan nämnas komplettering och effektivisering av belysningen på många av våra gårdar. Vi har också skapat flera nya mötes- och trivselytor utomhus. Ett vackert exempel är Hasseltorget, mitt i området Hasselbacken. Extra roligt är att få ett kvitto på att förbättringsarbetet ger resultat. Ett sådant var den glädjande fjärdeplats Stenungsundshem fick bland alla västsvenska hyresvärdar i Hyresgästföreningens egen medlemsenkät.

Får man vara delaktig och ha inflytande över sitt boende trivs man bättre. Därför kom Hyresgästföreningen och vi överens om en utvecklingsplan för boinflytandet under 2016. Där fanns bland annat med införandet av ”snabbslanten”, ett enkelt sätt för hyresgäster att söka pengar till aktiviteter eller projekt som gynnar det egna bostadsområdet.

Demokratiseringen ”Barnens samråd” är också en del i planen. Den syftar till att ge barnen inflytande över platser i det egna bostadsområdet som är av betydelse för dem. I det första projektet arbetade vi med att, tillsammans med kvarterets barn, renovera lekplatsen på Keplers Gård.

ENGAGERADE OCH ANSVARSTAGANDE

Vi vill att omvärlden ska uppfatta Stenungsundshem som en kompetent, engagerad och ansvarstagande hyresvärd. Vårt arbete med social hållbarhet är en viktig pusselbit här.

”Hasselbacken i utveckling” är ett samarbete med representanter från Stenungsunds kommunledning, kultur och fritid och enheten för nyanlända, samt Hyresgästföreningen och Familjecentralen. Under året har gruppen arbetat fram en ny verksamhetsplan, där fokus är barn/ungdom och deras föräldrar, och ny-



Soligt väder och korvgrillning på invigningen av Doterödsvägens nya uteplats.

anlända. Här handlar det om att skapa aktiviteter och projekt som kan verka integrerande och inkluderande. Arbetet har sin grund i alla de åsikter och synpunkter som samlades in från boende i Hasselbacken – dels genom enkäter i Kristinedalsskolan på Familjecentralen, dels genom en familjedag vi anordnade på Hasselgården. Frågorna berörde både nutid, vad man som boende eller verksam i Hasselbacken tycker är bra och vad som kan bli bättre, men även hur man tänker sig områdets framtid.

HÅLLBARA BOSTADSOMRÅDEN

Vi vill att alla våra bostadsområden ska präglas av mångfald och tolerans. Samtidigt vill vi ta vår del av ansvaret för att erbjuda bostäder till svagare grupper i samhället. Då är det viktigt att vi försöker motverka negativa företeelser som segregation och utanförskap. Stenungsund kommun tog under 2016 emot ett betydligt större antal nyanlända än tidigare år. Genom en överenskommelse med Stenungsunds kommun har Stenungsundshem under året ökat antalet bostäder som tilldelats denna grupp.

Vi har också ett mångårigt samarbete med kommunens individ- och familjeomsorg, där hushåll med social och medicinsk problematik kan få en bostad. En viktig strävan har varit att fördela dessa bostäder jämnt över beståndet för att underlätta integrationen i samhället.

Utveckling.

Sedan hösten 2015 sköter Stenungsundshem förvaltningen av kommunens verksamhetslokaler. Målet med samarbetet är att hjälpa kommunen att hitta de bästa lösningarna för de olika verksamheternas lokaler, man också att underhålla och effektivisera driften av dem. Tillsammans har kommunen och Stenungsundshem under året rekryterat en energiingenjör, som är en nyckelperson i det arbetet. Han arbetar nu med en ambitiös plan för energieffektivisering av samtliga lokaler, vilket kommer att vara och klimatsmart positivt ur ekonomisk synvinkel. Rekryteringen är också ett bra exempel på hur vi dragit nytta av att ha blivit en större organisation.

SMARTA VERKTYG

Vi vill att smarta, moderna IT-verktyg ska bli en naturlig del av medarbetarnas vardag.

Fastighetssystemet är en oumbärlig del av vår verksamhet som under året uppgraderades till en ny, förbättrad version. Förutom att vi som resultat kommer att effektivisera våra vardagliga arbetsuppgifter innebär uppgraderingen en rad smarta funktioner för hyresgäster och bostadssökande. Bland annat kan nämnas möjligheten att lägga till bilder och dokument i sitt ärende/felanmälan, att se historik på sökta lägenheter och själv kunna få ut en hyresavi från Mina sidor.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi vill ta vårt ansvar i miljö- och hållbarhetsfrågor genom att hjälpa våra hyresgäster att göra aktiva miljöval och ta tillvara våra medarbetares engagemang.

För att få igång detta arbete på allvar fastställde vår styrelse en ny miljöpolicy och nya miljömål. En miljögrupp bestående av engagerade medarbetare i samarbete med ledningsgruppen tog sedan under året fram en ambitiös miljöplan som sträcker sig från 2016 till 2020. Första steget i miljöplanen startade med omdiplomerings enligt Svensk Miljöbas, som kommer att vara avslutad i början av 2017.



vår miljöpolicy

Stenungsundshem ska aktivt främja utvecklingen av Stenungsunds kommun, genom att tillhandahålla ett attraktivt och hållbart boende för alla.

För att bidra till en hållbar utveckling, det vill säga en utveckling som tillfredsställer dagens behov, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov ska verksamheten bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön.

Stenungsundshem ska sträva efter att medverka till att de sexton svenska miljö kvalitetsmålen och de globala hållbarhetsmålen nås.

Miljöpolicyen avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, hyresgäster eller samarbetspartners.

Stenungsundshem ser miljöarbetet, präglad av långsiktighet och helhetssyn, som en förutsättning för att kunna nå företagets mål.

Vi betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och ska sträva efter ständig förbättring. Vi vill ligga före de regler och rekommendationer som gäller vår verksamhet och i vår bransch.



Ägare/Ekonomi.

Eftersom Stenungsundshem är ett helägt kommunalt bolag behöver vi alltid balansera vårt viktiga allmännyttiga syfte mot de ekonomiska kraven uppställda av vår ägare. Vi vill ha hyror och kostnader som skapar en sund ekonomi och tillgodoser både hyresgästernas förväntningar och ägarens krav på ett ekonomiskt stabilt företag.

SAMSYN KRING NYPRODUKTION

Stenungsundshems del i kommunens bostadsförsörjning är viktig. Under året har Stenungsundshems styrelse haft en aktiv dialog med kommunens förtroendevalda kring ekonomiska förutsättningar för nyproduktion och vikten av att man tänker proaktivt när det gäller bostadsförsörjning. Vi ser detta som en viktig del av det externa kommunikationsarbetet, som syftar till att höja kunskapsnivån hos de förtroendevalda och stimulera till en initierad politisk diskussion. Man kan på så vis diskutera kring utmaningarna med att bygga hyresrätter och

hur vi som företag tar oss an dem. Det är vår förhoppning att med gemensam målbild och ömsesidigt förtroende få till stånd snabbare beslutsprocesser när det gäller nybyggnation.

SAMSYN STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Vi vill ha en rättvis modell för standardförbättringar i våra lägenheter, där de hyresgäster som tar del av förbättringarna också är de som får betala för dem. Därför har ett arbete inletts under året för att skapa en modell vi kan använda i samtliga framtida renoverings- och ombyggnadsprojekt. Under 2017 kommer arbetet att fortsätta och då i nära samarbete med Hyresgästföreningen. Målet handlar dels om att ta fram en bas för hyressättning efter standardförbättringar. Men det handlar lika mycket om att få fram en bra process för boinflytande genom alla steg i en ombyggnation/renovering. En ombyggnation/renovering där man som hyresgäst varit delaktig tror vi blir den absolut bästa, eftersom resultatet ofta blir en nöjd hyresgäst, som både kan och vill bo kvar i sin lägenhet efteråt.

Stenunge strands läge vid havet ger perfekt möjlighet för stillhet och eftertanke.



Medarbetare.

KUNDFOKUS OCH RÄTT KOMPETENSER

Det skapar stolthet att arbeta i ett företag som har nöjda kunder. Stolthet föder trivsel och en känsla av att man är uppskattad för sitt arbete. Därför strävar vi efter att ständigt förbättra och förstärka vårt fokus på kundnöjdhet. Precis som för många andra bostadsföretag, står Stenungsundshem inför en generationsväxling de närmaste åren. Vi vill utnyttja den för att utvärdera vilka kompetenser och egenskaper vi vill förstärka organisationen med.

I den processen ser vi att kombinationen av hög nivå av yrkeskunnande och utpräglat kundfokus är eftersträvansvärt.

VI KOMMER NÄRMARE

Vi är glada över att våra nya medarbetare, som arbetar med kommunens verksamhetslokaler, har blivit väl integrerade och uppskattade av organisationen som helhet under året som gått.

Under 2016 ägnade vi mycket tid och kraft åt att arbeta fram ett nytt sätt att organisera förvaltningen. Organisationsförändringen innebär att varje fastighet får en ansvarig förvaltare och en fastighetsvärd. Fastighetsvärden ansvarar

för att ta hand om alla felanmälningar, både i lägenheterna och i huset. Hen ansvarar också för att det är rent och snyggt i och runt huset, men också på gården.

Förvaltaren har ett övergripande ansvar för underhåll, trivsel, trygghet och förbättringar av huset. Vi tror att detta kommer att medföra en känsla av ökat ansvar, delaktighet och inflytande hos våra nya fastighetsvärdar. Det är vår övertygelse att detta i sin tur kommer att spegla av sig på kundbemötandet.

Våra gårdsfikor är ett uppskattat sätt för alla oss som arbetar på Stenungsundshem att fånga in synpunkter och förslag från hyresgästerna.



Styrelse, ledningsgrupp.



STYRELSE

Från vänster: ledamot Gunnar Lidén (M), ledamot Ingemar Porsefeldt (KD), vice ordförande Carin Oleryd (S), ordförande Hans Gillenius (L) och ledamot Morgan Andersson (S).

SUPPLEANTER

Lennart Svensson (L), Håkan Hermansson (C), Bosse Karlsson (V) Claes Olsson (S), och Maria Renfors (M)

REVISORER

Ernst & Young AB, Hans Gavin, auktoriserad revisor. Leif Johansson (L) och Staffan Vretborn (S), lekmannarevisorer.

LEDNINGSGRUPP

Från vänster: Ulf Lindén, Vd, Per S. Asker jr, ekonomichef, Andréas Sjölund, förvaltningschef, Linda Alexandersson, marknadschef och Kenneth Funeskog, projektchef.



Förvaltningsberättelse.

Styrelsen och verkställande direktören för Stenungsundshem AB (556338-1325) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser verksamhetsåret 2015. Stenungsundshem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Stenungsunds kommun.

Enligt ägardirektivet är syftet och målsättningen för bolagets verksamhet att vara ett allmännyttigt bostadsföretag som ska främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktiva bostäder. Verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktig hållbar utveckling; ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

MARKNAD OCH FASTIGHETER

Stenungsunds hyresmarknad karaktäriseras av hög efterfrågan för samtliga bostadsområden. Vid årsskiftet 2016/2017 fanns ca 7 400 intresseanmälningar (5 800) från bostadssökande.

Uthyrningsgraden har under 2016 varit 99,9 % (99,9). Antalet lediga lägenheter uppgick per 2016-12-31 till 1 (3). Av- och omflyttning av hyresgäster har under år 2016 varit 11,3 % (12,8).

Bostadshyrorna höjdes 1 januari 2016 med i genomsnitt 0,70 % (0,90) generellt över hela beståndet. I februari 2017 tecknades ett tvåårigt avtal som innebär att hyran höjdes från och med 2017-01-01 med 0,65 % och 2018-01-01 höjdes den med ytterligare 0,65 %.

Uthyrningsbar area uppgick vid årets slut till 157 517 m² (157 510) fördelat på 136 084 m² (136 084) bostadsarea, 18 531 m² (18 524) lokalarea och 2 902 m² (2 902) garagearea. Antalet lägenheter per 2016-12-31 var 1 980 (1 980).

Stenungsundshem har sex lokalhyresavtal överstigande en miljon kronor per år:

| löptid till och med | hyra/år i 2016 års nivå |
|------------------------|----------------------------|
| 2017 | 9 177 tkr |
| 2018 | 2 668 tkr |
| 2019 | 1 653 tkr |
| 2020 | 1 203 tkr |

EKONOMI OCH FINANS

Enligt ägardirektiv ska Stenungsundshem ha en stark och långsiktigt hållbar ekonomi med låg risk och arbeta affärs- mässigt med ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv.

Resultat

Företaget redovisar för räkenskapsåret 2016 ett resultat före skatt på totalt 30 149 tkr (146 973). (2015 års resultat är inklusive effekten av återförd nedskrivning på 118 348 tkr, exklusive denna var resultatet före skatt 28 625 tkr). Resultatpåverkan av försäljningar av fastigheter och bostadsrätter har varit 2 260 tkr (1 120), vilket innebär ett resultat av fastighetsrörelsen efter finansiella poster om 27 889 tkr (27 505).

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 168 456 tkr (165 224). Intäktsbortfallet till följd av vakanser och olika rabatter har minskat något och var under året 1 197 tkr (1 559).

Uttryckt som andel av hyresintäkter vid full uthyrning, den så kallade ekonomiska vakansgraden, blev bortfallet 0,7 % (0,9).

Drift och underhåll

Planerade underhållsåtgärder har utförts för 26 523 tkr (23 539) eller 168 kr/m² (149). Driftkostnaden uppgick till 71 842 tkr (70 726) eller 456 kr/m² (449).

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 79 026 tkr (76 618) motsvarande 502 kr/m² (486). Detta innebär en direktavkastning beräknat på fastigheternas bedömda marknadsvärde motsvarande 4,4 % (4,2). Bolaget uppfyller därmed ägarkravet om minst 4,2 %.

Kassaflöde, finansiering och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten är 55 miljoner kronor (51). Investeringarna under år 2016 var totalt 1 miljoner kronor (41). Dessutom har vi amorterat ca 18 miljoner kronor (20). Likvida medel har ökat från 33 till 50 miljoner kronor.





I september invigdes den nya mötesplatsen Hasseltorget. Platsens hjärta är den manshöga urnan med både vatten och belysning i samspel.

Lån, räntor

Strategin har sedan nittioalet varit att utnyttja räntemarginalen mellan långa och korta räntenivåer inom kontrollerade riskramar.

De räntebärande skulderna var per 2016-12-31 totalt 527 061 tkr (470 318). Räntekostnaden uppgick till 10 916 tkr (12 796). Genomsnittlig låneränta under år 2016 var 2,19 % (2,66). Snitträntan per 2016-12-31 var 1,84 % (2,19).

Fastighetslånen räntebindningstider fördelar sig per 2016-12-31 enligt nedan (tkr):

| | | |
|---------------|----------------|------------------|
| < 1 år | 226 840 | (106 617) |
| 1 - 2 år | 52 550 | (86 980) |
| 2 - 3 år | 82 611 | (54 350) |
| 3 - 4 år | 89 710 | (83 981) |
| 4 - 5 år | 29 850 | (91 890) |
| 5 - 6 år | 45 500 | (-) |
| 6 - 7 år | (-) | (46 500) |
| Totalt | 527 061 | (470 318) |

2016-12-31 var 140 100 tkr (82 617) kopplade till styrräntan alternativt Stibor 90 dagars löptid. Genomsnittlig återstående räntebindningstid var vid samma tidpunkt 1,97 år (2,75).

Under senare år har lån med säkerhet mot pantbrev refinansierats mot kommunal borgen. Den kommunala borgen uppgick per 2016-12-31 till 489 550 tkr (431 528) motsvarande 55,9 % (47,5) av fastigheternas bokförda värden och 92,9 % (91,8) av totala fastighetslånen. Ökningen av lånevolym och kommunal borgen beror på återbetalning av villkorat aktieägartillskott

om 95 miljoner kronor. Därmed är samtliga åtagande i samband med rekonstruktionen 1995 slutligt reglerade.

Likviditet/soliditet

Likvida medel uppgick per 2016-12-31 till 50 689 tkr (33 201). I allt väsentligt bestod dessa av tillgodohavande i Stenungsunds kommuns koncernkonto. Den synliga soliditeten har minskat till 38 % (44), beroende på återbetalningen av det villkorade aktieägartillskottet.

Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2015 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades uppgå till 1 800 miljoner kronor exklusive tio då kvarvarande radhus på Fridhem. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Under 2016 har någon ytterligare värdering inte ansetts påkallad.

Risker

De två enskilt största risker som finns inom bostadsägandet är efterfrågan på orten, det vill säga vakansgrad/outhyrda lägenheter, samt ökade räntenivåer. För Stenungsundshems del minskar resultatet vid 1 % vakansgrad med cirka 1 696 tkr (1 667) och vid 1 % ränteuppgång minskar resultatet med cirka 1 401 tkr (1 060).

För 2017 räknar vi med fortsatt stark efterfrågan på bostäder och i stort sett oförändrade räntenivåer. Hänsyn till detta är taget i 2017 års budget.

En ytterligare riskfaktor är de senaste årens låga hyresökningar där vi i de årliga förhandlingarna med hyresgästföreningen inte uppnått compensation för utvecklingen av förvaltningskostnaderna.

Resultatprognos 2017

Styrelsen gör bedömningen att resultatet från fastighetsrörelsen för år 2017 blir cirka 25 miljoner kronor före skatt och 4,2 % direktavkastning på bedömda marknadsvärden. Detta uppfyller ägarens nuvarande avkastningskrav.

TRYGGHET OCH SOCIALT ANSVAR

Stenungsundshem har ett tydligt uppdrag från ägaren att skapa stabila och trygga bostadsområden. Tillsammans med bland andra räddningstjänsten och hyresgästrepresentanter gör förvaltningsorganisationen regelbundna trygghetsvand-



Gårdssfikorna är ett bra sätt att lära känna sina grannar!

ringar i områdena och satsar bland annat på att öka den upplevda tryggheten genom att förbättra belysningen såväl utomhus som i fastigheternas allmänna utrymmen. Organisationen har också arbetat för bättre gemenskap och trygghet i områdena genom gårdssfikor och andra typer av möten med hyresgästerna.

Tillsammans med bland andra kommunens verksamheter för kultur och fritid, skola, och nyanlända samt Familjecentralen och hyresgästföreningen, driver Stenungsundshem samverkansgruppen Hasselbacken i utveckling. Syftet är att, med fokus på barn och integration, skapa och bibehålla känslan av trygghet, trivsel och attraktivitet i bostadsområdet Hasselbacken.

Stenungsundshem samverkar med kommunen kring att upplåta lägenheter till gruppboende, nyanlända flyktingar och hushåll med särskilda behov, vilket är i linje med ägarens direktiv om att ta ett socialt ansvar samt erbjuda bostäder till alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp. Med anledning av det ökande antalet nyanlända har Stenungsundshem under 2016 ökat antalet lägenheter till enheten för nyanlända från 12 till 25 lägenheter.

MILJÖARBETE

Stenungsundshem har sedan 90-talet arbetat aktivt med miljöfrågan. Arbetet har bland annat lett till att företaget, i enlighet med ägardirektivet, minskat miljöbelastningen av bolagets verksamhet genom energioptimering av samtliga fastigheter.

Under 2016 har Stenungsundshem haft fortsatt fokus på miljöfrågan och bland annat arbetat fram en miljöhandlingsplan med aktiviteter för 2016-2020. Dessutom har

bolaget arbetat mot en förnyad miljödiplomerings enligt Svensk Miljöbas och diplomerings planeras ske under första kvartalet 2017.

Enligt ägardirektivet ska bolaget ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval. Detta görs bland annat genom att utbilda "avfallsinformatörer" som informerar hyresgästerna om källsorteringsfrågor och erbjuder hjälpmedel för sortering av avfall.

DRIFT OCH FÖRVALTNING

Ägardirektivet anger att bolaget ska utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden. Ett viktigt verktyg är den tioåriga underhållsplan som styr insatserna i respektive fastigheter.

Bland de större underhållsarbetena 2016 kan nämnas renovering och modernisering av totalt elva hissar för närmare 4,5 miljoner kronor i områdena Alfredsberg, Kolningsberget och Briggen. På Hälleback har trapphusen har målats om.

Dessutom har det fortsatt satsats på utemiljön med bland annat byte av staket runt uteplatserna på Vita Hasselbacken och byte av plattor på samtliga entrégångar på Älvhem.

Stenungsundshem har lyckats kombinera energisatsningar med trygghetsökande åtgärder genom byte till LED-försedda belysningsarmaturer med bättre ljusstyrka på Alfredsberg.

Under året invigdes det nya Hasseltorget, som innefattar konstverket "Det öppna kärlet" och en torgbildning som är tänkt som en mötesplats i området Hasselbacken.

Fastighetssystemet, innefattande såväl hyres-, som drift- och felanmälningsfunktioner, har uppgraderats till en modernare och effektivare version.

En beredskapsplan, innehållande rutiner för hantering av intern särskild händelse eller extern samhällsstörning, har tagits fram.



ORGANISATION

Styrelse

Styrelsen för Stenungsundshem består av fem ledamöter med fem ersättare som samtliga utses av kommunfullmäktige. Fullmäktige utser också ordförande och vice ordförande. Under året tillträdde Gunnar Lidén som ledamot efter Helena Nävergårdh och Maria Renfors som suppleant efter Gunnar Lidén.

Enligt arbetsordningen för styrelsen har under 2016 hållits sex ordinarie styrelsemöten samt två extra. Förutom löpande ärenden har olika teman behandlas. Ett av mötena genomfördes som internat under två heldagar och här arbetade styrelsen med integrationsfrågor och styrkort för 2017. De extra mötena avsåg utökning av kommunal borgen med anledning av återbetalning av villkorat aktieägarettillskott samt tilldelning av partneringavtal gällande Solgårdsterrassen.

Personal

Under året har förvaltningsavdelningen arbetat med en förändring av organisationen. Dagens reparatörer och miljövärdar kommer att arbeta som fastighetsvärdar och tillsammans med förvaltarna ansvara för geografiskt indelade fastigheter. Denna förändring görs bland annat för att ytterligare förbättra och förtydliga kontakterna med hyresgästerna. Förändringen infördes 30 januari 2017.

Stenungsundshems vd sade i december upp sig från sin tjänst och kommer att lämna bolaget under våren 2017. Styrelsen har inlett processen med att rekrytera efterträdare.

Företagets tillsvidareanställda personal var vid årsskiftet 35 personer (34). Av dessa är 26 män (25) och 9 kvinnor (9). Medelåldern är 55 år (54).

Under året har de samlade utbildningarna uppgått till 961 timmar (1 163) eller 27 timmar per anställd (34).

Sjukfrånvaron var 1,8 % (1,0) av totala antalet arbetsdagar. Förändringen består i något ökade korttidssjukskrivningar.

NYPRODUKTION/FRAMTIDSPANER

Enligt ägardirektivet ska Stenungsundshem bidra till regional tillväxt. Mot bakgrund av den stora efterfrågan på hyreslägenheter och bolagets goda finansiella situation planeras för en omfattande nybyggnation av bostäder. Den budgeterade investeringsramen för perioden 2016 upptog bland annat byggstart av ett så kallat Kombohus med drygt 30 lägenheter. Tyvärr kan vi konstatera att detta inte blivit av. Huvudorsaken är långdragna mark- och planprocesser, men också tröghet vid samråd med övriga berörda kommunala verksamheter. Risken för ytterligare försening ökar nu genom en tilltagande kapacitetsbrist i konsultledet en överhettad byggkonjunktur. Inflyttning i nya hyresrätter kommer tidigast att kunna ske under senare delen av 2018.

Sedan 2007 har arbetet med Solgårdsterrassen pågått. Efter att ha överklagats i alla instanser fastställdes detaljplanen i december 2015 av Mark- och miljööverdomstolen.

Familjedagen på Hasselbacken gav en bra bild av hur de boende vill att framtiden i området ska se ut.



Projektet Solgårdsterrassen omfattar cirka 270 lägenheter och är kostnadsberäknat till i storleksordningen 800 miljoner kronor. Ett så omfattande projekt medför ett mycket stort ekonomiskt åtagande med betydande risk för Stenungsundshem. Kostnadsnivån innebär att produktion av enbart hyresrätter medför hyresnivåer som bedöms vara väsentligt högre än vad marknaden kan betala. Det stod tidigt klart att det skulle krävas blandade upplåtelseformer och samarbete med andra aktörer för att kunna genomföra projektet. I december slutfördes upphandling av partneringavtal där Peab blev den vinnande anbudsgivaren. Avtalet innebär, förutsatt att projekteringen visar på genomförbar ekonomi, att Peab dels bygger hyresrätter för Stenungsundshems räkning, dels förvärvar mark och där uppför bostadsrätter. Byggstart planeras till kring halvårsskiftet 2017 vilket innebär att första inflyttning skulle kunna ske i början av 2019, alltså 12 år efter att projektet påbörjades.

Under året har kommunens arbete med detaljplanen för Hasselhöjden fortskridit. Området gränsar till Stenungsundshems områden i Hasselbacken och kommer innebära möjlighet att förtäta i Stenungsundshems befintliga områden. Detaljplanen, som väntas antas under 2017, kan i sin helhet komma att ge ett tillskott med cirka 350 lägenheter, inklusive ett äldreboende.

Under året har även detaljplanearbetet gällande Koppersvägen fortsatt. Dessvärre har arbetet ytterligare försenats och detaljplanen beräknas bli antagen först under första halvåret 2017. Här planeras för ett Kombohus Mini med cirka trettio lägenheter. Inflyttning beräknas kunna ske under senare delen av 2018, vilket skulle innebära ungefär 4 år från projektstart.

Under första halvåret 2014 ställde Stenungsundshem förfrågan till kommunen om möjlighet att kunna bebygga grusplanen i anslutning till Kristinedalsskolan. I augusti 2015 beviljade kommunfullmäktige markanvisning för byggnation av 50-100 lägenheter. Trots markanvisningen har bolaget inte lyckats komma vidare i dialogen med samhällsbyggnad och andra kommunala verksamheter, så 2016 måste tyvärr ses som ett förlorat år. Kommunens samhällsbyggnadsfunktion har tillsammans med Stenungsundshem och övriga berörda verksamheter gjort en plan som innebär att samrådshandling kommer att vara klar under 2017. Detta skulle kunna innebära färdig detaljplan och byggstart under senare delen av 2018 med inflyttning under 2019, alltså dryga 5 år från det att projektet initierades.

VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 286 519 837 kr |
| Årets resultat | 23 497 571 kr |
| | 310 017 408 kr |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

| | |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Utdelning motsvarande 13,40 kr per aktie | 478 000 kr |
| I ny räkning balanseras | 309 539 408 kr |
| | 310 017 048 kr |

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägaredirektivets minimum 20 % och, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 1,34 % (1,58) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt § 3 i Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.



Resultaträkning.

| tkr | Not | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------|------|---------------|----------------|
| NETTOOMSÄTTNING | 1 | | |
| Hysesintäkter | 2 | 168 456 | 165 224 |
| Övriga intäkter | 3 | 14 561 | 10 121 |
| Summa nettoomsättning | | 183 017 | 175 345 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | 4 | -71 842 | -70 726 |
| Underhållskostnader | | -26 523 | -23 539 |
| Fastighetsskatt | | -3 366 | -3 342 |
| Avskrivningar | 5 | -33 996 | -29 345 |
| Återföring av tidigare års nedskrivning | 5 | - | 118 348 |
| Summa fastighetskostnader | | -135 727 | -8 604 |
| Bruttoresultat | | 47 290 | 166 741 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6 | -6 150 | -6 883 |
| Avskrivningar | 5 | -75 | -89 |
| Rörelseresultat | 7-11 | 41 065 | 159 769 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 106 | 132 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -11 022 | -12 928 |
| Resultat efter finansiella poster | | 30 149 | 146 973 |
| Skatt på årets resultat | 14 | -6 651 | -32 356 |
| Årets resultat | | 23 498 | 114 617 |

Balansräkning.

| TILLGÅNGAR tkr | Not | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| | 1 | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 16, 27, 29 | 875 700 | 908 408 |
| Inventarier | 17 | 2 572 | 3 168 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 18 | 6 219 | 6 013 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 19 | 250 | 250 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 20 | 240 | 240 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 560 | 560 |
| Summa anläggningstillgångar | | 885 541 | 918 639 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyres- och kundfordringar | | 99 | 161 |
| Fordringar hos ägaren/kommunen | | 50 627 | 33 138 |
| Övriga fordringar | | 755 | 830 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 2 044 | 7 000 |
| Kassa och bank | | 62 | 63 |
| Summa omsättningstillgångar | | 53 587 | 41 192 |
| Summa tillgångar | | 939 128 | 959 831 |



| SKULDER OCH EGET KAPITAL tkr | Not | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | 22 | | |
| Aktiekapital | | 35 725 | 35 725 |
| Reservfond | | 7 168 | 7 168 |
| Summa bundet eget kapital | | 42 893 | 42 893 |
| FRITT EGET KAPITAL | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 286 520 | 267 467 |
| Årets resultat | | 23 498 | 114 617 |
| Summa fritt eget kapital | | 310 018 | 382 084 |
| Summa eget kapital | | 352 911 | 424 977 |
| AVSÄTTNINGAR | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 23 | 27 845 | 29 651 |
| Summa avsättningar | | 27 845 | 29 651 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | 24, 26 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 428 570 | 411 960 |
| Summa långfristiga skulder | | 428 570 | 411 960 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24, 26 | 98 491 | 58 358 |
| Leverantörsskulder | | 3 732 | 7 263 |
| Skulder till ägaren/kommunen | | 4 078 | 3 785 |
| Skatteskulder | | 3 187 | 4 379 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 255 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 20 059 | 19 458 |
| Summa kortfristiga skulder | | 129 802 | 93 243 |
| Summa skulder och eget kapital | | 939 128 | 959 831 |

Rapport över eget kapital.

tkr

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserade vinstmedel | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 35 725 | 7 168 | 249 464 | 18 939 | 311 296 |
| Disposition enligt bolagsstämmbeslut | | | | | |
| Balanserade vinstmedel | – | – | 18 939 | -18 939 | 0 |
| Utdelning | – | – | -936 | – | -936 |
| Årets resultat | – | – | – | 114 617 | 114 617 |
| Utgående balans 2015-12-31 | 35 725 | 7 168 | 267 467 | 114 617 | 424 977 |
| Ingående eget kapital 2016-01-01 | 35 725 | 7 168 | 267 467 | 114 617 | 424 977 |
| Disposition enligt bolagsstämmbeslut | | | | | |
| Balanserade vinstmedel | – | – | 19 617 | -19 617 | 0 |
| Utdelning | – | – | -564 | – | -564 |
| Återbetalning av villkorat aktieägartillskott | – | – | – | -95 000 | -95 000 |
| Årets resultat | – | – | – | 23 498 | 23 498 |
| Utgående balans 2016-12-31 | 35 725 | 7 168 | 286 520 | 23 498 | 352 911 |

Aktiekapitalet består utav 35 725 fria aktier med kvotvärde om 1 000 kr styck.

Utdelning lämnades till ägaren i enlighet med not 15.



Kassaflödesanalys.

| DIREKT METOD tkr | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Inbetalningar från kunder | 182 913 | 175 106 |
| Utbetalningar till leverantörer och anställda | -108 487 | -106 292 |
| Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter | 74 426 | 68 814 |
| Erhållen ränta | 106 | 132 |
| Erlagd ränta | -11 053 | -13 235 |
| Betald inkomstskatt | -8 457 | -4 379 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 55 022 | 51 332 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -973 | -40 941 |
| Likvid vid försäljning av anläggningstillgångar/aktier | 2 260 | 1 710 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 1 287 | -39 231 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Upptagna lån | 75 000 | – |
| Amortering av skuld | -18 257 | -19 934 |
| Koncernbidrag/Aktieägartillskott, erhållet/lämnat | -95 000 | – |
| Utbetald utdelning | -564 | -936 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -38 821 | -20 870 |
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| Likvida medel (inklusive koncernkonto) vid årets början | 33 201 | 41 970 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 55 022 | 51 332 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 1 287 | -39 231 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -38 821 | -20 870 |
| Likvida medel vid årets utgång (inkl koncernkonto) | 50 689 | 33 201 |

Noter.

Not 1.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs internt nedlagd tid. Projekt som är osäkra eller inte kommer fullföljas kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultat med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklasser varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

| Byggnadskomponent | Livslängd år |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Markanläggningar under mark | 30-100 |
| Markanläggningar ytskikt | 10-30 |
| Grundläggning, bärande stomme, trapphus mm | 75-100 |
| Tak (skal 1) | 25-80 |
| Ytterväggar (skal 2) | 30-80 |
| Fönster, dörrar, portar, takluckor etc. i skal 2 | 25-50 |
| Kök med inredning (inkl. VVS och el) | 10-30 |
| Badrum Wc Tvättstugor | 20-50 |
| Invändigt bygg | 20-75 |
| Ventilationssystem | 25-50 |
| Värme och sanitet | 20-50 |
| Styr och reglersystem | 15-20 |
| Elinstallationer | 15-55 |
| Brand och säkerhet | 15-40 |
| Transport och hiss | 15-30 |
| Komplementsbyggnader | 30-35 |
| Lokalanpassningar | 5-10 |
| INVENTARIER | |
| Fordon och kontorsinventarier | 5 år |
| Datorer och elektronisk utrustning | 5 år |

Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar värderas till belopp varmed de beräknas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

Inkomster

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel direkt vid leverans. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorerna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och kontrakten avser i huvudsak uthyrning av bostäder. Endast en marginell del av bolagets hyreskontrakt är icke-uppsägningsbara. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för inkomster. Bolaget hyr sitt verksamhetskontor vilket löper på tre år åt gången, årskostnad ca 1 miljon kronor. Nuvarande hyresperiod är uppsägningsbart senast sista mars för upphörande den sista december år 2017, annars förlängs avtalet med tre år.



Medelantal anställda

Medelantal anställda beräknas som antal arbetade timmar i förhållande till 1800 timmar per årsarbetare.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpningen av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Not 2.**Hysesintäkter**

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 142 852 | 140 407 |
| Lokaler | 21 485 | 21 226 |
| P-platser/Garage | 5 316 | 5 150 |
| Avgår outhyrda objekt/hyresrabatter | | |
| Bostäder | -326 | -673 |
| Lokaler | -457 | -532 |
| P-platser/Garage | -414 | -354 |
| Summa hyresintäkter | 168 456 | 165 224 |

Not 3.**Övriga intäkter**

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsuppdrag | | |
| Stenungsunds kommun | 6 138 | 3 058 |
| Försäljning kabel-tv | 534 | 569 |
| Ersättningar från hyresgäster | 4 804 | 4 600 |
| Försäljning fastigheter | - | 1 120 |
| Försäljning bostadsrätt | 2 260 | - |
| Uthyrning båtplatser | 115 | 119 |
| Övriga intäkter | 710 | 655 |
| Summa övriga intäkter | 14 561 | 10 121 |

Not 4.**Driftkostnader**

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel och städ | -20 020 | -18 273 |
| Reparationer | -8 706 | -12 116 |
| Fastighetsel | -3 810 | -3 750 |
| Vatten | -5 462 | -5 250 |
| Renhållning | -3 837 | -3 802 |
| Fjärrvärme | -12 097 | -11 460 |
| Lokal administration | -13 107 | -11 630 |
| Övriga driftkostnader | -4 803 | -4 445 |
| Summa driftkostnader | -71 842 | -70 726 |

Not 5.**Planenliga avskrivningar per funktion
Materiella anläggningstillgångar**

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Byggnader och markanläggningar | | |
| Årets avskrivningar | -33 420 | -28 666 |
| Återföring av tidigare års nedskrivning | - | 118 348 |
| Inventarier | -576 | -679 |
| Summa planenliga avskrivningar | -33 996 | 89 003 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | | |
| Inventarier | -75 | -89 |
| Summa planenliga avskrivningar | -75 | -89 |
| Total | | |
| Årets avskrivningar | -33 420 | -28 666 |
| Återföring av tidigare års nedskrivning | - | 118 348 |
| Inventarier | -651 | -768 |
| Summa planenliga avskrivningar | -34 071 | 88 914 |

Not 6.

Försäljnings- och administrationskostnader

Företagets försäljningsaktiviteter bedrivs integrerat med den administrativa verksamheten varför kostnaderna för försäljning och administration redovisas tillsammans.

Not 7.

Ersättningar till revisorer

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|
| Ernst & Young (varav övrig tjänst/ konsultationer 20 (163)) | 145 | 276 |
| Lekmannarevisorer | 24 | 23 |
| Summa ersättning för revisionstjänster | 169 | 299 |

Not 8.

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

| | 2016 | 2015 |
|-----------------|------|------|
| Antal anställda | 35 | 31 |
| Varav män (%) | 73 | 66 |

Not 9.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löner och andra ersättningar | 15 020 | 13 191 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostn.) | 6 206 (1 671) | 5 733 (1 525) |

Av bolagets pensionskostnader avser årets kostnad nuvarande VD 324 tkr (308). Vid uppsägning gäller ömsesidig uppsägningstid 6 månader. Om bolaget säger upp verkställande direktör äger verkställande direktör rätt till ett avgångsvederlag om motsvarande 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot annan inkomst.

Not 10.

Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelse och VD (varav tantiem mm) | 1 220 (-) | 1 199 (-) |
| Övriga anställda | 13 800 | 11 992 |

Av styrelsen är 20 % kvinnor (40). I företagsledning är 20 % kvinnor (20 %).

Not 11.

Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------|------|------|
| Sjukfrånvaro för samtliga anställda | 1,8% | 1,0% |
| Andel av sjukfrånvaron som avser långtidssjukfrånvaro | 0,0% | 0,5% |
| Sjukfrånvaro för kvinnor | 0,8% | 1,4% |
| Sjukfrånvaro för män | 2,3% | 0,7% |
| Sjukfrånvaro för personal 30-49 år | 1,0% | 1,4% |
| Sjukfrånvaro för personal äldre än 50 år | 2,7% | 1,3% |

Not 12.

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------|------|------|
| Utdelning på andelar och aktier | 2 | 5 |
| Ränteintäkt från ägaren/kommunen | - | 13 |
| Övrig ränteintäkt | 14 | 7 |
| Räntor på hyresfordringar | 90 | 107 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 106 | 132 |

Not 13.

Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Räntor på fastighetslån | -9 944 | -11 802 |
| Borgensavgift Stenungsunds kommun | -1 078 | -1 126 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -11 022 | -12 928 |



Not 14.

Skatt på årets resultat

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Aktuell skatt | -8 474 | -4 379 |
| Justering avseende tidigare år | 17 | - |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 1 806 | -27 977 |
| Summa skatt på årets resultat | -6 651 | -32 356 |
| Redovisat resultat före skatt | 30 149 | 146 973 |
| Skatt redovisat resultat enligt gällande skattesats 22% | -6 633 | -32 334 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | -7 352 | -6 286 |
| Återföring av tidigare års nedskrivning på byggnader | - | 26 037 |
| Övriga ej avdragsgilla poster | -26 | -17 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | 5 451 | 5 348 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 3 | 2 |
| Aktiverat skattemässigt underhåll | - | 2 833 |
| Återläggning bokförd vinst fastigheter | - | 246 |
| Ackumulerat återförd skattemässig avskrivning fastigheter | - | -75 |
| Skattemässig korrigerig bokfört resultat avyttring fastighet | - | -216 |
| Bostadslånepost årets avdragsgilla | 83 | 83 |
| Justering skatt tidigare år | 17 | - |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark bokförings- och skattemässiga värden | 1 806 | -27 977 |
| Redovisad skatt | -6 651 | -32 356 |
| Effektiv skattesats | 22,1% | 22,0% |

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden. Något underskottsavdrag föreligger ej.

Aktuell skattesats är 22 %. Aktuell skatt i förhållande till resultat före skatt blir lägre beroende på att K3 regelverket och skatte-reglerna skiljer sig åt vid komponentbyten som investeringsförs i bokföringen. Annan bedömning görs vid skatteberäkningen varvid skatt på skattepliktig inkomst uppgår till 22,1 % (22,0).

Not 15.

Utdelning

Utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,34 % (1,58) av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2016 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3§ Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Not 16.

Byggnader och mark

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 1 417 793 | 1 365 857 |
| Försäljningar och utrangeringar | – | -817 |
| Omklassificeringar (från pågående nyanläggningar till byggnader) | – | 52 753 |
| Mark | 25 270 | 24 017 |
| Årets anskaffning mark | 34 | 1 341 |
| Årets försäljning mark | – | -88 |
| Markanläggningar | 6 075 | – |
| Årets anskaffning | – | – |
| Markanläggningar | 678 | 6 075 |
| Årets försäljning | – | – |
| Markanläggningar | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 449 850 | 1 449 138 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan för | | |
| Byggnader | -539 426 | -488 206 |
| Försäljningar och utrangeringar | – | 211 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -33 252 | -28 572 |
| Återföring av tidigare års nedskrivning på byggnader | – | 118 348 |
| Omklassificering av tidigare klassad nedskrivning | – | -141 207 |
| Markanläggningar | -94 | – |
| Årets avskrivningar enligt plan | -168 | -94 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -572 940 | -539 520 |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar på anskaffningsvärdet | -1 210 | -142 519 |
| Nedskrivning sålda/-utranterade byggnader | – | 102 |
| Omklassificering av tidigare klassad nedskrivning | – | 141 207 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 210 | -1 210 |
| Utgående bokfört värde | 875 700 | 908 408 |

Vid en kollektiv värdering av företagets fastighetsbestånd år 1995 har en nedskrivning motsvarande 1 210 tkr (1 210) gjorts för mellanskillnaden mellan anskaffningsvärde och då aktuellt marknadsvärde enligt extern värdering. Kvarvarande nedskrivning härrör sig till de fastigheter inom området Fridhem Hallerna som successivt avyttras och upplöses därigenom med automatik.

Bolagets hela fastighetsinnehav är beläget inom Stenungsunds kommun där bolaget svarar för ca 69 % av det totala antalet hyreslägenheter. Skattemässigt restvärde inklusive mark uppgår till 745 225 tkr (769 294). Skattemässig avskrivning för år 2016 uppgår till 24 781 tkr (24 310) vilket vilket avser 2 % på skattemässigt anskaffningsvärde byggnad samt 5 % på skattemässigt anskaffningsvärde markanläggningar om 1 229 944 tkr (1 229 266) (exklusive mark).

Skattemässigt anskaffningsvärde exklusive mark är 194 602 tkr (194 602) lägre än bokföringsmässigt anskaffningsvärde, skillnaden uppstod i samband med ändrade skatteregler år 1993 samt direktavdrag på aktiverade underhållsåtgärder utförda under år 2013 - 2016. Kvarvarande skattemässig avskrivningstid är 29 år (31).

Not 17.

Inventarier

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 514 | 12 121 |
| Nyanskaffningar under året | 55 | 393 |
| Försäljningar och utrangeringar | -13 | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 556 | 12 514 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 346 | -8 578 |
| Försäljningar och utrangeringar | 13 | – |
| Årets avskrivningar enligt plan | -651 | -768 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 984 | -9 346 |
| Utgående bokfört värde | 2 572 | 3 168 |

Not 18.

Pågående nyanläggningar

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående bokfört värde pågående nyanläggningar | 6 013 | 25 634 |
| Under året nedlagda kostnader | 918 | 40 548 |
| Under året genomförda omklassificeringar | -712 | -60 169 |
| Summa bokfört värde pågående nyanläggningar | 6 219 | 6 013 |



Not 19.

Andelar i koncernföretag

Solgårdsterrassen AB, org.nr 556908-4717
Västra Götalands län, Stenungsunds kommun

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Antal Aktier | 250 |
| Kvot värde | 1 |
| Andel % | 100 |
| Eget kapital | 219 |
| Resultat | -5 |
| Bokfört värde | 250 |
| Summa andelar i koncernföretag | 250 |

Moderföretaget har inte upprättat koncernredovisning i enlighet med ÅRL 7 kap. 3 § då dotterbolaget anses vara av ringa betydelse.

Not 20.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | Antal aktier/andelar | Nominellt värde | Bokfört värde |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Ingående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav | | | |
| Husbyggnadsvaror | | | |
| HBV Förening UPA | 4 | 10 | 40 |
| Stiftelsen | | | |
| Profil Stenungsund | 1 | 200 | 200 |
| Summa bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav | | | 240 |

Not 21.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 892 | 854 |
| Återbäringsmedel HBV | 303 | 294 |
| Förskottsbetalda hyror | 264 | 274 |
| Förskottsbetald kabel-tv | 71 | 84 |
| Förskottsbetald årsavgift datalicenser | 360 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 154 | 5 494 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 044 | 7 000 |

Not 22.

Konsolideringsfond

Bundet eget kapital uppgår till 42 893 tkr (42 893) varav kravet på konsolideringsfond om 7 135 tkr (7 135) är uppfyllt.

Not 23.

Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Uppskjuten skattefordran till följd av nedskreven balanslånepost | -860 | -943 |
| Uppskjuten skatteskuld till följd av temporära skillnader byggnader | 28 705 | 30 594 |
| Summa uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld | 27 845 | 29 651 |

Not 24.

Skulder till kreditinstitut

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kapitalbindingens löptid | | |
| Förfall inom 1 år | 98 491 | 58 358 |
| Förfall senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen | 384 070 | 366 460 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 44 500 | 45 500 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 527 061 | 470 318 |
| Räntebindingens löptid | | |
| Förfall inom 1 år | 226 840 | 106 617 |
| Förfall senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen | 254 721 | 317 201 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 45 500 | 46 500 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 527 061 | 470 318 |

Not 25.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror | 11 511 | 9 417 |
| Upplupna semesterlöner | 1 263 | 1 121 |
| Upplupna sociala kostnader | 1 221 | 1 148 |
| Upplupna räntekostnader | 970 | 1 001 |
| Upplupna skötsel och städkostnader | 578 | 403 |
| Upplupna reparationskostnader | 494 | 1 197 |
| Upplupna taxekostnader | 445 | 333 |
| Upplupna ersättningar HLU | 1 631 | 1 606 |
| Upplupna kostnader underhåll | 1 200 | 1 521 |
| Övriga upplupna driftkostnader och förutbetalda intäkter | 746 | 1 711 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 059 | 19 458 |

Not 26.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|--------|--------|
| Säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 41 069 | 41 069 |
| Summa säkerheter | 41 069 | 41 069 |

Stenungsunds kommun har gått i borgen för företagets krediter med 489 550 tkr (431 528).

Eventualförpliktelser

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Borgensförbindelse för Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO | 289 | 199 |
| Summa eventualförpliktelser | 289 | 199 |

Not 27.

Taxeringsvärden

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|-----------|---------|
| Byggnader | 820 789 | 786 718 |
| Mark | 226 353 | 190 398 |
| Summa taxeringsvärden | 1 047 142 | 977 116 |

Not 28.

Händelser efter balansdagen

Stenungsundshems vd sade i december upp sig från sin tjänst och kommer att lämna bolaget under våren 2017.

Styrelsen har inlett processen med att rekrytera efterträdare.

Not 29.

Marknadsvärdering av fastigheterna

I september 2015 genomförde Sköldeberg Fastighetsvärdering värdering av samtliga fastigheter. Marknadsvärdet beräknades, som förvaltningsobjekt, uppgå till 1 800 miljoner kronor exklusive tio då kvarvarande radhus på Fridhem. Vid en jämförelse fastighet per fastighet var marknadsvärdet högre än bokfört värde i samtliga fall. Under 2016 har någon ytterligare värdering inte ansetts påkallad.

Not 30.

Vinstdisposition

| | |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Till årsstämman förfogande står bolagets ansamlade vinstmedel: | |
| Balanserade vinstmedel | 286 519 837 |
| Årets resultat | 23 497 571 |
| | 310 017 408 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

| | |
|------------------------------------------|-------------|
| Utdelning motsvarande 13,40 kr per aktie | 478 000 |
| I ny räkning balanseras | 309 539 408 |
| | 310 017 408 |

Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen per aktie påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är väl över ägardirektivets minimum 20 % och, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Föreslagen aktieutdelning uppgår till 1,34 % (1,58) av aktiekapitalet, vilket är högsta tillåtna enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879).

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. De föreslagna värdeöverföringarna kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap, 3 §, 2-3 st.

STENUNGSUND DEN 16 FEBRUARI 2017.

Hans Gillenius, ordf.
Carin Oleryd, vice ordf.
Gunnar Lidén
Ingemar Porsefelt
Morgan Andersson
Ulf Lindén, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-02-20

Ernst & Young AB
Hans Gavin, auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2017-02-20

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer
Leif Johansson
Staffan Vretborn



Revisionsberättelse.

Till bolagsstämman i Stenungsundshem AB, org.nr 556338-1325

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenungsundshem AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenungsundshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan

att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosätande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och

verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stenungsundshem AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenungsundshem AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlag för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 20 februari 2017

Ernst & Young AB
Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport.

Till bolagsstämman i Stenungsundshem AB, org.nr 556338-1325
Till kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun för kännedom.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2016. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

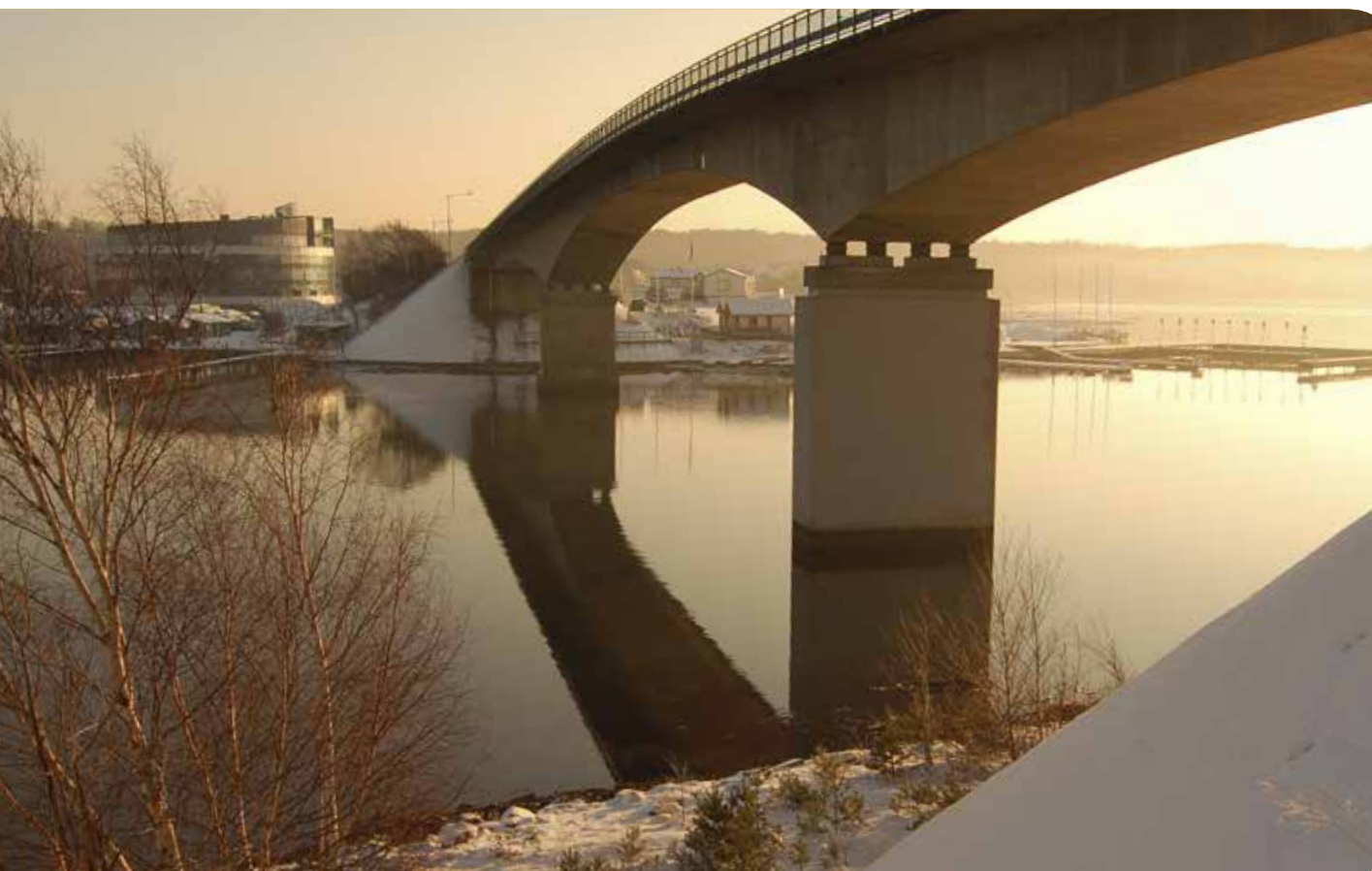
Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

Stenungsund den 20 februari 2016

Staffan Vretborn
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Leif Johansson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Stenungsöbron förbinder skärgården med Stenungsund.



Femårsöversikt.

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013* | 2012 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| FÖRVALTAT BESTÅND | | | | | |
| Bostäder antal | 1 980 | 1 980 | 1 949 | 1 950 | 1 953 |
| Lokaler antal | 180 | 180 | 169 | 166 | 161 |
| Garage antal | 534 | 534 | 533 | 534 | 520 |
| P-platser antal | 1 206 | 1 202 | 1 172 | 1 172 | 1 155 |
| Bostadsyta m ² | 136 084 | 136 084 | 134 224 | 134 287 | 134 610 |
| Lokalyta m ² | 18 531 | 18 524 | 18 413 | 18 491 | 18 449 |
| Garageyta m ² | 2 902 | 2 902 | 2 896 | 2 902 | 2 744 |
| Summa yta m² | 157 517 | 157 510 | 155 533 | 155 680 | 155 803 |
| GENOMSnittSHYROR FÖR BOSTÄDER | | | | | |
| Kr/m ² | 1049,76 | 1 038,43 | 1 021,24 | 1 008,21 | 989,51 |
| EKONOMI (TKR) | | | | | |
| Rörelseintäkter | 183 017 | 175 345 | 173 764 | 169 633 | 165 462 |
| Underhållskostnader | 26 523 | 23 539 | 27 788 | 24 258 | 34 199 |
| Driftkostnader | 71 842 | 70 726 | 66 809 | 57 648 | 55 412 |
| Finansiella intäkter | 106 | 132 | 485 | 632 | 947 |
| Räntekostnader | 11 022 | 12 928 | 16 730 | 19 207 | 21 267 |
| Avskrivningar | 34 071 | 29 434 | 28 779 | 28 748 | 29 055 |
| Återinföring av tidigare års nedskrivning | – | -118 348 | – | – | – |
| Fastighetsskatt | 3 366 | 3 342 | 3 277 | 3 291 | 3 593 |
| Årets resultat | 23 498 | 114 617 | 18 939 | 14 118 | 8 390 |
| Räntebärande lån | 527 061 | 470 318 | 490 252 | 526 300 | 551 350 |
| Låneskulder kr/m ² summa yta | 3 346 | 2 986 | 3 152 | 3 381 | 3 539 |
| Eget kapital (inkl. reservationer) | 352 911 | 424 977 | 311 296 | 287 405 | 274 187 |
| Balansomslutning | 939 128 | 959 831 | 838 566 | 845 697 | 854 904 |
| Hysesbortfall, outhyrt/rabatter | 1 197 | 1 559 | 1 640 | 1 682 | 1 932 |
| Hyses-/kundförluster | 273 | 273 | 376 | 376 | 129 |
| Aktiekapital | 35 725 | 35 725 | 35 725 | 35 725 | 35 725 |
| Soliditet % | 1) 37,6 | 44,3 | 37,1 | 34,0 | 32,1 |
| Likviditet % | 2) 41,3 | 44,2 | 33,5 | 161,3 | 132,6 |
| Taxeringsvärden | 1 047 142 | 977 116 | 959 272 | 963 953 | 839 466 |

* Anpassad efter K3 regelverket

1) Eget kapital

Balansomslutning

2) Omsättningstillgångar

Kortfristiga skulder

Fastighetsinnehav 2016

Area och årshyra per m² uppdelade efter fastighetsområde.
Uthyrningsbar area för varje fastighetsområde.

Fastighetsområden

| | Antal 1 rok | Antal 2 rok | Antal 3 rok | Antal 4 rok | Antal 5 rok | Antal 6 rok | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| Hällerbäck | 90 | 30 | 62 | 17 | 6 | 0 | |
| Alfredsberg | 38 | 100 | 74 | 20 | 6 | 0 | |
| Kristineberg | 14 | 55 | 105 | 0 | 0 | 0 | |
| Vita Hasselbacken | 49 | 143 | 116 | 0 | 0 | 0 | |
| Delsumma Hasselbacken | 191 | 328 | 357 | 37 | 12 | 0 | |
| Kopper | 26 | 29 | 98 | 18 | – | – | |
| Älvhem | 25 | 48 | 22 | 21 | 3 | 3 | |
| Keplers gård | 0 | 6 | 11 | 17 | 0 | 0 | |
| Kolningsberget | 0 | 21 | 27 | 33 | 7 | 2 | |
| Doteröd | 2 | 64 | 4 | 0 | 0 | 0 | |
| Svenshögen | 6 | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | |
| Nygrens väg | 0 | 19 | 6 | 0 | 0 | 0 | |
| Ödsmål | 0 | 20 | 5 | 0 | 0 | 0 | |
| Smeden | 0 | 34 | 40 | 22 | 0 | 0 | |
| Fridhem | 0 | 2 | 6 | 2 | 0 | 0 | |
| Bergshöjden | 1 | 16 | 15 | 0 | 0 | 0 | |
| Delsumma övriga bostadsområden | 60 | 267 | 236 | 113 | 10 | 5 | |
| Jullen | 1 | 8 | 15 | 10 | 1 | 0 | |
| Snipan | 12 | 32 | 26 | 15 | 3 | 0 | |
| Slupen | 9 | 17 | 7 | 0 | 0 | 0 | |
| Fregatten | 3 | 30 | 21 | 2 | 0 | 0 | |
| Briggen | 9 | 33 | 17 | 15 | 2 | 0 | |
| Skonaren | 9 | 33 | 18 | 14 | 2 | 0 | |
| Delsumma Stenunge Strand | 43 | 153 | 104 | 56 | 8 | 0 | |
| Dagcentral Ödsmål | – | – | – | – | – | – | |
| Hasselgården | – | – | – | – | – | – | |
| Keplers gård daghem | – | – | – | – | – | – | |
| Delsumma övrigt | – | – | – | – | – | – | |
| Summa total fastighetsinnehav | 294 | 748 | 697 | 206 | 30 | 5 | |

* Värmeavgift ingår ej i årshyran



FASTIGHETSINNEHAV 2016

B=Bergvärme F=Fjärrvärme E=Elvärme

| | Samtliga bostäder | | | | Lokaler | | Garage | | P-plats | Uppvärmningssätt |
|--|-------------------|----------------|----------------|----------------------------|------------|---------------|------------|--------------|--------------|------------------|
| | Antal | Area | Medel- area | Årshyra/ m ² | Antal | Area | Antal | Area | Antal | |
| | 205 | 12 072 | 58,9 | 923,30 | 23 | 1 244 | 35 | 112 | 125 | F |
| | 238 | 16 958 | 71,3 | 1 046,85 | 18 | 460 | 77 | 462 | 156 | F |
| | 174 | 12 320 | 70,8 | 869,94 | 8 | 3 011 | 79 | 474 | 113 | F |
| | 308 | 18 868 | 61,3 | 966,47 | 6 | 756 | 16 | 192 | 192 | F |
| | 925 | 60 217 | 65,1 | | 55 | 5 471 | 207 | 1 240 | 586 | |
| | 171 | 10 992 | 64,3 | 1 092,14 | 24 | 515 | 60 | 192 | 111 | F |
| | 122 | 8 560 | 70,2 | 1 044,92 | 1 | 454 | 1 | 6 | 137 | F |
| | 34 | 2 954 | 86,9 | 1 045,65 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | F |
| | 90 | 7 465 | 82,9 | 1 029,33 | 36 | 213 | 16 | 42 | 81 | F |
| | 70 | 4 214 | 60,2 | 1 113,97 | 10 | 461 | 10 | 32 | 24 | F |
| | 16 | 875 | 54,7 | 949,89 | 0 | 0 | 1 | 17 | 0 | B |
| | 25 | 1 683 | 67,3 | 943,44' | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | E |
| | 25 | 1 686 | 67,4 | 984,45' | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | E |
| | 96 | 7 870 | 82,0 | 1 017,62 | 1 | 4 | 0 | 0 | 115 | F |
| | 10 | 786 | 78,6 | 977,02' | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | E |
| | 32 | 1 923 | 60,1 | 1 620,25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 | F |
| | 691 | 49 007 | 70,9 | - | 72 | 1 647 | 88 | 288 | 542 | |
| | 35 | 2 809 | 80,3 | 1 166,08 | 26 | 5 389 | 43 | 258 | 0 | F |
| | 88 | 6 532 | 74,2 | 1 213,14 | 9 | 242 | 69 | 414 | 0 | F |
| | 33 | 2 186 | 66,3 | 1 186,35 | 0 | 0 | 30 | 120 | 78 | F |
| | 56 | 4 421 | 78,9 | 1 186,65 | 13 | 4 265 | 97 | 582 | 0 | F |
| | 76 | 5 464 | 71,9 | 1 242,63 | 1 | 84 | 0 | 0 | 0 | F |
| | 76 | 5 447 | 71,7 | 1 247,05 | 1 | 60 | 0 | 0 | 0 | F |
| | 364 | 26 859 | 73,8 | - | 50 | 10 039 | 239 | 1 374 | 78 | |
| | - | - | - | - | 1 | 140 | - | - | - | E |
| | - | - | - | - | 1 | 571 | - | - | - | F |
| | - | - | - | - | 1 | 663 | - | - | - | F |
| | - | - | - | - | 3 | 1 374 | - | - | - | |
| | 1 980 | 136 084 | 68,7 | 1 049,76 | 180 | 18 531 | 534 | 2 902 | 1 206 | |

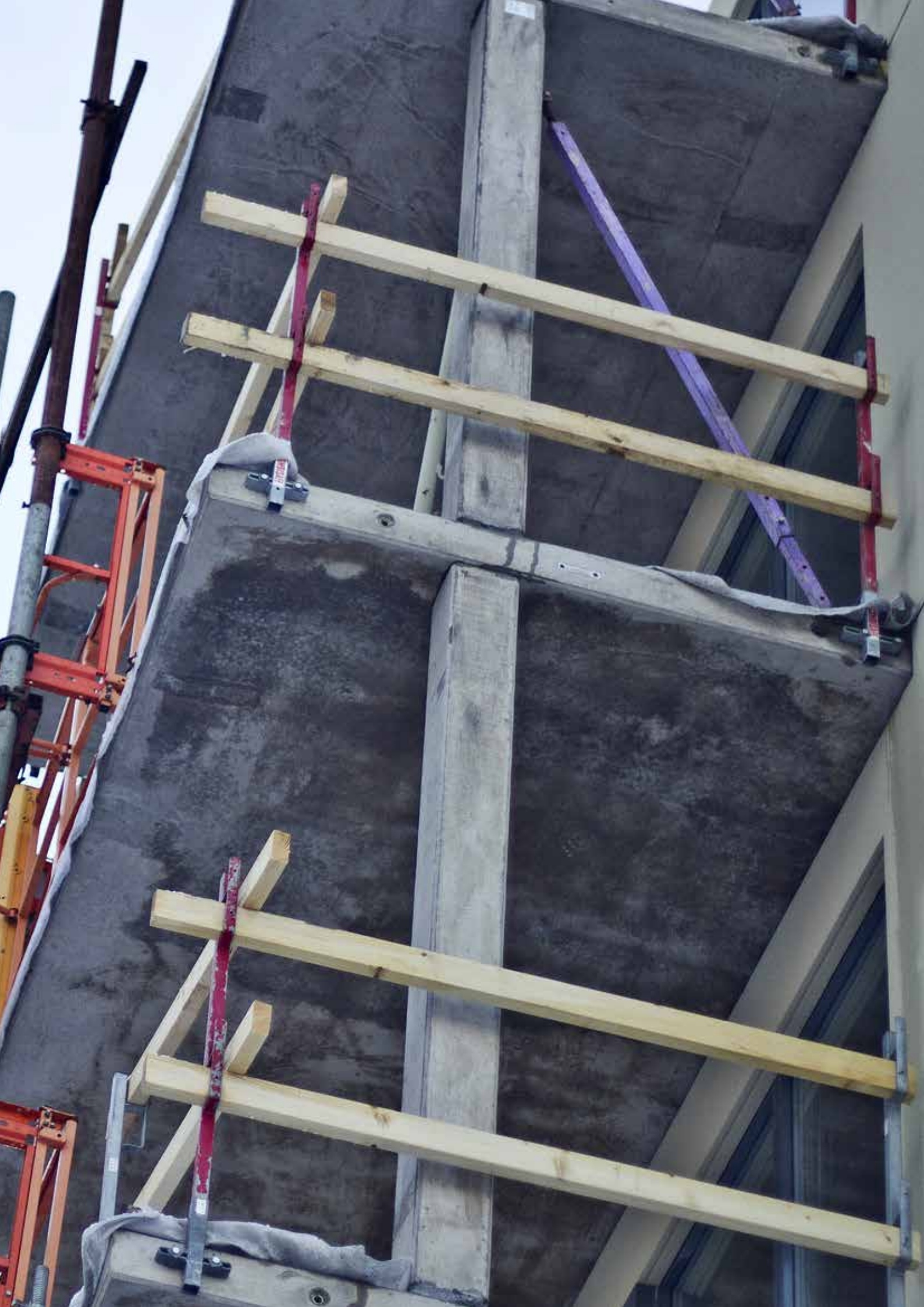
Fastighetsområden.

Färdigställningsår, anskaffningsvärde byggnad och mark, värdeminskning, bokförda restvärden samt taxeringsvärde 2016-12-31.

(tkr)

| Fastighetsområde/ fastighetsbeteckning | Vårdeår | Anskaffningsvärde | | Värdeminskning | Bokfört värde | Taxeringsvärde | Varav Byggnadsvärde |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------------|
| | | Byggnad | Mark | | | | |
| HÄLLEBÄCK Kopper 2:22-2:23, 2:98 | 1974 | 72 633 | 1 400 | 42 914 | 31 119 | 75 660 | 58 750 |
| ALFREDSBERG Kopper 2:99, 5:1 | 1992 | 194 270 | 2 200 | 96 936 | 99 534 | 118 605 | 97 194 |
| KRISTINEBERG Kopper 2:116, 6:1 | 1966 | 70 499 | 2 000 | 48 563 | 23 936 | 80 384 | 62 400 |
| VITA HASSELBACKEN Stenung 4:82-4:85 | 1970 | 86 426 | 2 600 | 50 265 | 38 761 | 117 447 | 91 468 |
| Delsumma Hasselbacken | | 423 828 | 8 200 | 238 678 | 193 350 | 392 096 | 309 812 |
| KOPPER Kopper 2:7-2:12 | 1994 | 124 137 | 1 430 | 64 549 | 61 018 | 85 679 | 70 234 |
| ÄLVHEM Stenung 4:108, 4:172-4:173 | 1979 | 31 698 | 174 | 19 081 | 12 791 | 57 135 | 45 156 |
| KEPLERS GÅRD Stenung 2:119 | 1982 | 17 685 | 711 | 8 503 | 9 893 | 19 859 | 15 800 |
| KOLNINGSBERGET Stenung 2:106, 2:108, 2:136 | 1984 | 47 233 | 851 | 18 163 | 29 921 | 56 065 | 42 317 |
| DOTERÖD Stenung 3:223 | 1988 | 34 177 | 400 | 20 849 | 13 728 | 31 471 | 25 533 |
| SVENSHÖGEN Svenshögen 1:26, 1:103-1:104, 1:133 | 1982 | 22 482 | 330 | 8 524 | 14 288 | 15 366 | 11 681 |
| ÖDSMÅL Ödsmål-Berg 2:42, 2:99, 2:97 | 1986 | 14 260 | 217 | 5 677 | 8 800 | 11 846 | 7 429 |
| SMEDEN/HALLERNA Kyrkenorum 5:16 | 1992 | 98 998 | 3 451 | 31 030 | 71 419 | 52 800 | 43 000 |
| BERGSHÖJDEN Kopper 2:298 | 2016 | 45 958 | 1 375 | 1 659 | 45 674 | - | - |
| FRIDHEM Kyrkenorum 3:61-3:95 | 1992 | 9 741 | 908 | 4 281 | 6 368 | 11 637 | 7 126 |
| Delsumma övriga bostadsområden | | 446 369 | 9 847 | 182 316 | 273 900 | 341 858 | 268 276 |
| JULLEN Stenung 2:228 | 1988 | 93 505 | 153 | 28 930 | 64 728 | 91 600 | 68 800 |
| SNIPAN Stenung 2:231 | 1989 | 83 385 | 1 798 | 24 621 | 60 562 | 73 297 | 56 981 |
| SLUPEN Stenung 2:233 | 1990 | 29 020 | 143 | 7 932 | 21 231 | 24 000 | 18 600 |
| FREGATTEN Stenung 2:229 | 1992 | 175 299 | 192 | 44 904 | 130 587 | - | - |
| BRIGGEN Stenung 2:230 | 1991 | 77 673 | 2 112 | 19 375 | 60 410 | 61 947 | 49 255 |
| SKONAREN Stenung 2:232 | 1992 | 84 523 | 2 116 | 20 372 | 66 267 | 62 344 | 49 065 |
| Delsumma Stenunge Strand | | 543 405 | 6 514 | 146 134 | 403 785 | 313 188 | 242 701 |
| DAGCENTRAL ÖDSMÅL Se Ödsmål ovan | | 2 714 | 60 | 1 287 | 1 487 | - | - |
| HASSELGÅRDEN Se Kristineberg | | 3 227 | - | 3 107 | 120 | - | - |
| KEPLERS GÅRD DAGHEM Se Keplers gård | | 5 003 | 278 | 2 628 | 2 653 | - | - |
| MARK SVENSHÖGEN Svenshögen 1:133 | | - | 405 | - | 405 | - | - |
| MARK STENUNGE STRAND Stenungsund 2:31 | | - | - | - | - | - | - |
| Delsumma övrigt | | 10 944 | 743 | 7 022 | 4 665 | - | - |
| Summa total fastighetsområden | | 1 424 546 | 25 304 | 574 150 | 875 700 | 1 047 142 | 820 789 |







Box 44
444 21 Stenungsund

BESÖKSADDRESS Östra Köpmansgatan 6

TELEFON 0303-686 00
info@stenungsundshem.se
www.stenungsundshem.se